

華埠及皮革區中央幹道諮詢委員會

會議摘要 — 2004 年 1 月 26 日地段 24 第 7 次會議 華埠夏利臣街 125 號聖詹士教堂

擔任華埠及皮革區中央幹道諮詢委員會聯合主席的范王柳娥女士，向與會人士表示歡迎並祝大家新年快樂。她要求每個人先簡短地自我介紹，然後開始進行正式會議。她要求麻州公路局對前次會議所提有關牛頓市一個地段的事提供最新消息。

麻州公路局的 Bill Tuttle 回顧該有關在牛頓市出售地段的問題；1996 年春季，牛頓市這一塊面積 2 英畝的地段（在公路第 16 出口附近）以極低價出售，為家庭暴力受害者建造一個約有 20 個單位的平價住宅。為出售這塊土地，起先備有標準提案徵求書（RFP），但遭撤銷；其後該地段被轉移至牛頓市住宅管理局名下，之後再轉至另一非營利組織進行開發。

范女士隨後介紹波市重建局的 Bruce Ehrlich，由他答覆 11 月 24 日會議記錄中一項問題。Enrich 修訂上次會議摘要中一句話，該語句述及一項評語時過分簡化，該評語暗示「大都會」在方案與資金籌措方面，並非一個可抄襲的好例子。「大都會」的複雜性與整套補助計劃，有其獨特性，但如果地段 24 用類似的（內部與外部）補助金組合，「大都會」則係一個可說明可以達成何種目標的良好案例。（如有要求，可提供有關 11 月 24 日會議摘要的修正版）。

范女士繼續依照議程主持會議，逐步研讀與社區發展指導原則草案有關的部份（請參閱附於本次會議討論的版本）。大家對引言與城市背景並無其它意見。關於地段描述，有人要求在第 2 個項目符號所標的段落中加入額外的歷史資料，以說明為何社區渴望有更多的平價住宅（余士昂特別指明其目標係要提供最大數目而能與中收單位混合的低收入住宅單位）。亦有人要求查對地段 24 曾有約 300 個住宅單位的約數。

在背景一節中，有人要求在第一個項目符號所標的段落中增加文字，以解釋高度與容積率（FAR）的關係；大家對第 2、3 個項目幾乎沒有意見，只是澄清住宅樓層數與英尺高度的關係。

范女士繼續研讀該草案的目標部份，該部份反映一個大綱，包括曾在前兩次會議中展示的設計原則。先跳過稍後會在會議中討論的住宅相關部份。范女士就該地段中間部分的空地提出問題。

有關該地段中間部分的空地有如下意見：

- 可否有一種方式，不將某些空地建為公園（這是因為地段 23D 已經是一個公園），而作為住宅用地？
- 中間有個公園，有助於維持該街的住宅特色。
- 因為華埠的綠色空間太少，需要些對公眾開放的綠色空間。
- 在該點建公園，可創造一條東西走向的行人連接道，並在視覺上產生連貫性，使哈佛街通過該地段與奧本尼街所在的一邊連接，進而伸展到「南灣研究區」。
- 乞臣街至奧本尼街的地面標高相差甚大（約 20 英尺）。

范女士繼續研讀該大綱，包括過去會議中大家同意的設計原則。最後一個標題為停車場，有人提出若干問題與意見。

有關停車場的問題與意見如下：

- 澄清停車場建於「地面之下」與「地面標高之下」的差異，因為地段各邊的地面標高原本就不同。
- 有無可能租賃更多空間以減輕負擔？（Enrich 回覆：建停車場可以搞得很複雜，構築更多停車位，實際上可能會為開發商帶來額外的財務問題）。
- 停車在目前已是個問題，降低停車比率可能會更糟。

- 應該為居民與其訪客提供足夠的停車位，但仍應鼓勵大家使用公共交通工具。
- 乞臣街目前的停車比率低於 0.5，若地段 24 的停車比率至少能做到 0.5，應足夠供地段 24 的居民使用。
- 這個區域位於波士頓停車凍結區內，換言之，整個市中心商業區有固定數目（因此很難再增加）的公眾停車位（不同於住客及其訪客的停車位）。
- 來自地段附近的人，使週末停車產生問題，他們不願付停車費，願佔用居民停車位——某些住宅開發區的停車位在晚間並未完全停滿。
- 地段 24 有實質限制，使得在該處建造地下停車場發生困難（地段太窄）。要求該地段創造出超過其居民所需的停車位似乎不切實際。
- 附近住宅開發區的停車比率為何（由波市重建局負責答覆）？
- 目前乞臣街有擋土牆的一邊，有人在該處違法泊車。
- 實質上，乞臣街能否縮窄而令人無法在兩邊泊車？

范女士教大家做一個模擬實習，以激發大家對地段 24 可能有的初步建築物集中度作更詳細的討論。她將討論分成幾類，分別針對高度（在汝倫街、空地北面與南面的建築）、整體建築物集中度以及住宅單位的數目。

有關高度的問題與意見如下：

- 對於汝倫街的高度似乎達成共識，可與汝倫街 75 號一般高（約 155 英尺）。
- 在公園南端的地段（露天場所）可能要建得更高些，尤其是這部份地段的東邊坡道會令一、二樓既無窗口亦無亮光，五層樓的建築則可有三層適合做住宅，而另外兩層樓則作其他用途。
- 地段東邊的坡道正在施工，不可變更。
- 這地段建築物（不論其實際高度）的陰影不會對鄰近建築物造成太大影響。
- 乞臣街的坡道或擋土牆的外型是否不變而只是移位而已？（Tuttle 的回覆：外型可能不會完全一樣，但類似）。
- 奧本尼街將變成地段中段南面的坡道。
- 預期在建築及施工細節中會注意減少屋外對屋內的干擾（例如噪音等等）。
- 建一個群集式樣像 Rowses Wharf 那樣的建築群，有類似開放空間的公眾通道，大家認為如何？
- 地段南端與大同樓宇之間應有過渡性建築物。

有關密度的問題與意見如下：

- 大家傾向密度較低與整體總平方英尺數較少的開發區，但仍有某些人支持總平方英尺數更大的計劃（總面積超過 325,000 平方英尺）。
- 商業與社區用途所需面積減少。
- 有人希望增加亦有人希望減少住宅單位數目。
- 建議大家對容積率與高度作一般性了解，但同時亦需了解求取最高住宅單位數目的慾望。
- 要求增加住宅單位數目，可能係想增加平價度。
- 可能降低密度並且增加細小單位——但與要求更多家庭住宅的想法衝突。
- 計算容積率時，並未包括（地下）停車位。

「要有卓越的設計與（或）更大的可購性，才會額外考慮增加高度及（或）建築物集中度」，這項聲明需多加討論及詳述。下次會議會就平價住宅，以類似的模擬實習方式繼續討論。

下次會議日期暫定為 2004 年 3 月 1 日。2 月 3 日將舉行一場「南灣計劃研究」會議。下次有關地段 23D 的會議日期暫定為 2004 年 2 月 23 日。